

# Exposé

## Villa in Dahn

**Exklusive mediterrane Villa im Gewerbepark 383 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 4.600 m<sup>2</sup> Grundstück -Provisionsfrei-**



Objekt-Nr. OM-468166

### Villa

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Ackermann

Gewerbepark Neudahn 1, № 13A  
66994 Dahn  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	6
Wohnfläche	383,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	1 10,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive mediterrane Villa im Gewerbepark | Wohnen & Gewerbe | 383 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 4.600 m<sup>2</sup> Grundstück mit Erweiterungspotenzial -Provisionsfrei-

Ein außergewöhnliches Anwesen mit Seltenheitswert:

Repräsentatives Wohnen, flexible Gewerbenutzung, Erweiterungsmöglichkeiten sowie hervorragende Infrastruktur und eine naturnahe Lage – alles auf einem Areal.

Sie suchen ein repräsentatives Anwesen, das Wohnen und Gewerbe vereint?

Im Gewerbepark Neudahn 1 in Dahn, in direkter Waldrandlage, erwartet Sie eine hochwertige, mediterrane Villa auf einem 4.600 m<sup>2</sup> großen, parkähnlich gestalteten Grundstück.

Die Lage überzeugt durch Ruhe, Natur und zugleich hervorragende Verkehrsanbindung: Die B10 sowie die Autobahnen A8, A62 und A65 sind schnell erreichbar. Hier treffen Eleganz, Funktionalität und unternehmerische Perspektiven aufeinander.

Für das Gebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Grundstück bietet bei Bedarf auch bauliches Erweiterungspotenzial z. B. einer Halle.

Wichtiger Hinweis zur Nutzung: Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet. Eine Wohnnutzung ist gemäß Bebauungsplan nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig. Die Villa bietet hierfür ideale Voraussetzungen – z. B. durch (Teil-)Nutzung als Kanzlei, Praxis, Architekturbüro, Beratungsunternehmen o. ä. oder durch gewerbliche Nutzung der Außenflächen und der 4 Außengaragen (z. B. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen, Wohnmobile. Selbstverständlich auch als Rendite / Kapitalanlage geeignet.

## Ausstattung

Wohn- / Geschäftshaus (Villa)

Baujahr: 2001/2002

Flächenübersicht

- Grundstück: 4.600 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 383 m<sup>2</sup> (EG: 294 m<sup>2</sup> / OG: 89 m<sup>2</sup>)
- Nutzfläche (Technik, 2 Garagen, Schleuse): 110 m<sup>2</sup>
- Garage (Einfahrtsbereich): 74 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 567 m<sup>2</sup>

Ausstattung & Highlights

- Parkähnlich angelegtes Grundstück mit repräsentativer Vorfahrt
- Massivbau im mediterranen Stil (Gisoplan-Therm, 15 cm PS-Wärmedämmung)
- Fußbodenheizung in nahezu allen Wohnräumen
- Neue Gas-Therme (2024)
- Hochwertige 6-fach Kunststoff-Mehrkammerfenster (Ideal 6000)
- Fenstertüren im Wohnbereich mit 6 mm VSG-Sicherheitsglas (Sicherheitsstufe „AHS extra“)
- Elektrische, wärmegeämmte Aluminium-Rollläden

- Energieverbrauch Wohngebäude: 89,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (nutzungsabhängig, Energieausweis liegt vor)
- Exklusive Materialien und detailverliebte Verarbeitung
- Maßgefertigte Designküche mit Kochinsel – Markengeräte von Miele & Gaggenau
- Venezianische Spachteltechnik (Stucco Veneziano) in Eingang, Wohn-/Esszimmer, Empore, Schlafzimmer (OG) und Bädern
- Antikmarmor-Boden Crema Marfil in Wohnbereich & Küche
- Estremoz-Marmor-Boden in zwei Bädern; Parkett / Laminat in weiteren Zimmern
- Maßgefertigte Innentüren aus Kirschbaum (Schreinerarbeit)
- 2 direkt integrierte Garagen mit Hauszugang
- Weitere 4 Garagen im Außenbereich
- Carport (ca. 67 m<sup>2</sup>) – auch als überdachte Lagerfläche nutzbar
- Zisterne ca. 10.000 Liter zur Gartenbewässerung
- Glasfaseranschluss bis 1.000 Mbit/s

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Optionaler Zukauf

Angrenzend befindet sich eine in Massivbauweise errichtete Industrie-/Gewerbehalle mit 750 m<sup>2</sup> Grundfläche auf 2.040 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, welche zusammen mit dem Wohnhaus erworben werden kann. Preis auf Anfrage.

Für eine Besichtigung wird vorab die Vorlage eines Liquiditätsnachweises erbeten (in der Regel kostenlos bei Ihrer Hausbank erhältlich). Ich bitte um Verständnis.

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen (§ 7 UWG) – der Verkauf erfolgt ausschließlich privat.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen! Ihr nachhaltiges Interesse können Sie gerne telefonisch im Vorfeld zu einem persönlichen Treffen vor Ort erläutern. Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Kaufpreis: € 720.000,- -Provisionsfrei-

## **Lage**

Dahn (ca. 4.600 Einwohner) liegt im Herzen des Pfälzerwalds, nahe der Grenze zu Frankreich/Nordelsass. Die Region gehört zu den landschaftlich reizvollsten Deutschlands und wurde vom Deutschen Wanderinstitut als „Premium Wanderregion“ ausgezeichnet – mit 12 Premiumwegen, 3 Premium-Spazierwanderwegen und 40 lokalen Rundtouren.

Vor Ort: Supermarkt, Lebensmittel-Discounter, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, zahlreiche Restaurants sowie ein Badeparadies mit Schwimm- und Badebecken und einem 7.000 m<sup>2</sup> großen Saunagarten.

Weitere Informationen zur Region finden Sie im Internet unter "dahner-felsenland.net"

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

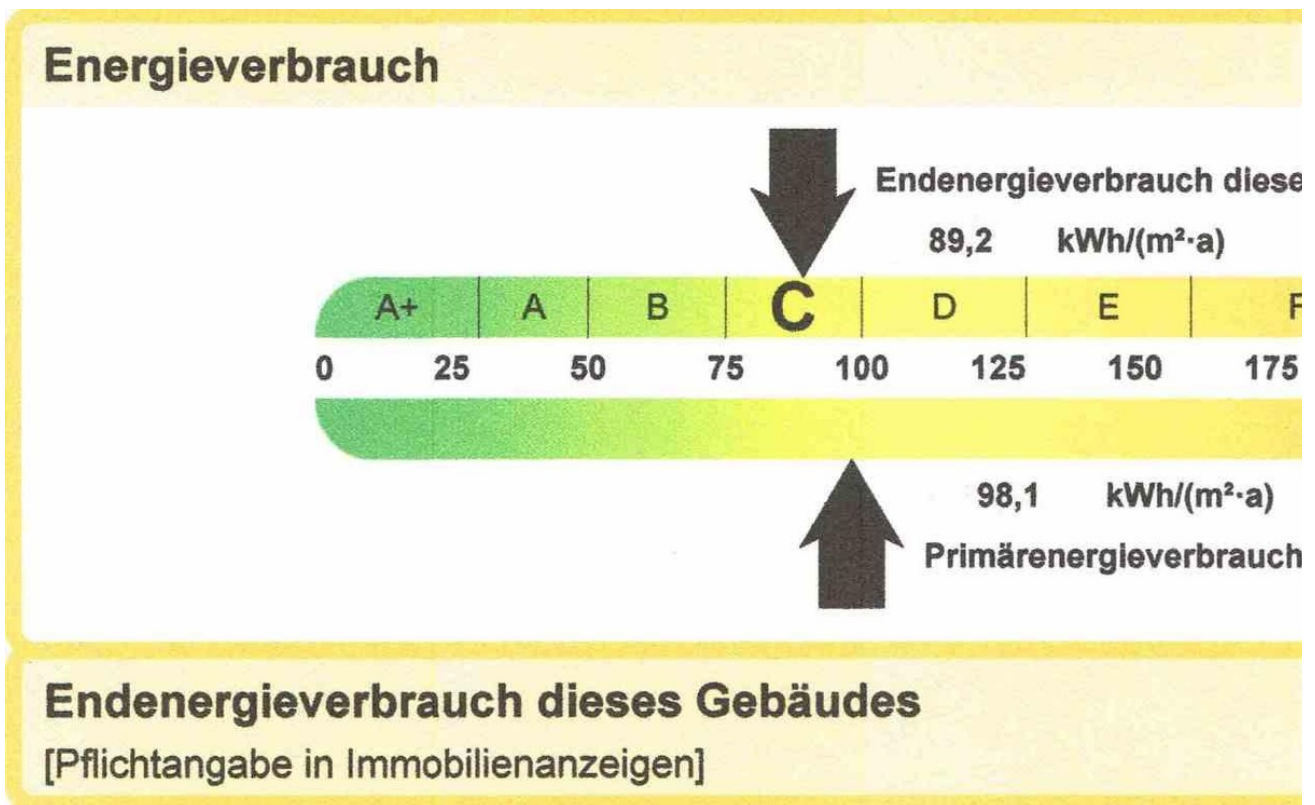


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Energieausweis